

II . 현황 및 계획여건분석 (변경없음)

1. 대상지 현황 분석
2. 상위 및 관련계획 분석
3. 관련 법규 검토

1. 대상지 현황분석 (변경없음)

(1) 입지여건분석

■ 동북아에서의 영종

- BESETO(북경-서울-동경), INTIDE(인천-천진-대련)상에 위치하고 있는 동북아 경제권의 중심
 - 중국개방정책으로 환황해권의 중요성 강화
 - 동북아권의 허브공항인 인천국제공항이 입지
- ⇒ 동북아 허브공항의 배후도시로 성장가능

■ 한반도에서의 영종

- 한반도 평화무드의 진전과 남북 경협이 활성화로 신의주-인천-목포를 잇는 서해 안축의 중심에 위치하고 있어 대북교육의 중심역할 수행
 - 인천항과 인천공항 등 수도권의 관문역할 수행
- ⇒ 수도권의 관문 거점도시로 성장가능

■ 인천에서의 영종

- 2030년 인천도시기본계획에서 인천광역시 4도심 3부도심 중 하나인 영종부도심으로 인구 29만의 대생활권의 중심기능으로 계획
 - 인천국제공항을 중심으로 항공물류·관광을 주요 기능으로 설정
- ⇒ 인천국제공항과 연계한 국제교류의 중심지

■ 영종에서의 사업 대상지

- 공항으로부터 동측으로 약 2~10km에 위치하고 있어 공항과 연계된 직접적 교류 가능
 - 인천국제공항고속도로, 인천대교(제2연육교) 등 수도권과 공항을 연결하는 주요 광역교통축과 인접
- ⇒ 인천국제공항과 연계한 복합공항도시

(2) 교통현황분석

1) 광역교통망 현황

- 개발사업이 진행 중인 2019년 현재, 영종대교(인천국제공항고속도로)를 통한 서울 및 수도권에서의 육로 진입(차량 및 공항철도), 인천대교를 통한 송도지구 및 수도권에서의 연계가 원활하며, 구읍나루를 통한 월미도에서의 여객선(페리) 진입 등 크게 3가지 노선을 통해 대상지로의 진입이 가능함
- 향후, 제3연육교가 건설되면 청라지구-경인고속도로와 직접 연결되어, 서울과의 연계가 더욱 쉬워질 전망이다
- 제2공항철도 등이 장기 구상(2019년 이후)에 포함되어 있음

2) 주변 교통현황

- 인천국제공항을 포함한 영종지구로의 접근은 인천국제공항고속도로, 인천대교, 공항철도 및 구읍터미널 등 3개 교통수단으로 총 6개의 노선이 운영 및 계획중임
- 공항고속도로로부터 공항신도시와 화물터미널을 서비스하기 위한 공항입구 J.C와 공항신도시 I.C가 위치



〈그림 2-1〉 광역교통현황도

(3) 자연환경분석

1) 기상 및 기후

- 대륙성 기후에 속하면서 해안에 위치하여 다른 내륙지방보다는 해양성 기후의 특성을 보이며, 기온의 연교차가 적은 영향으로 여름의 최고기온은 내륙지방보다 낮은 편이며, 겨울의 최저기온은 높은 경향을 보이고 있음
- 해안의 영향으로 대기 중에 많은 수증기를 포함하고 있으나, 집중기류의 원인이 되는 기복이 큰 산지가 없어 지형성 강수가 거의 없으며, 대륙에 비하여 일교차가 적기 때문에 소낙성, 전선성 강우가 드물어 내륙지방보다 강수량이 적은 편임
- 중위도 편서풍대에 위치하여 연중 북서풍이 주로 불고, 그 다음 북북서풍, 서북서풍이 우세하며, 임해지역의 경우 지역특성으로 인하여 낮에는 해풍(서풍), 밤에는 육풍(동풍)이 주로 발생함
- 인천지방의 안개 발생빈도는 대륙에 비해 매우 높은 편이며, 4월부터 안개발생일수가 증가하기 시작하여 6, 7월에 가장 많으며, 9월부터는 급격히 줄어들고 있음

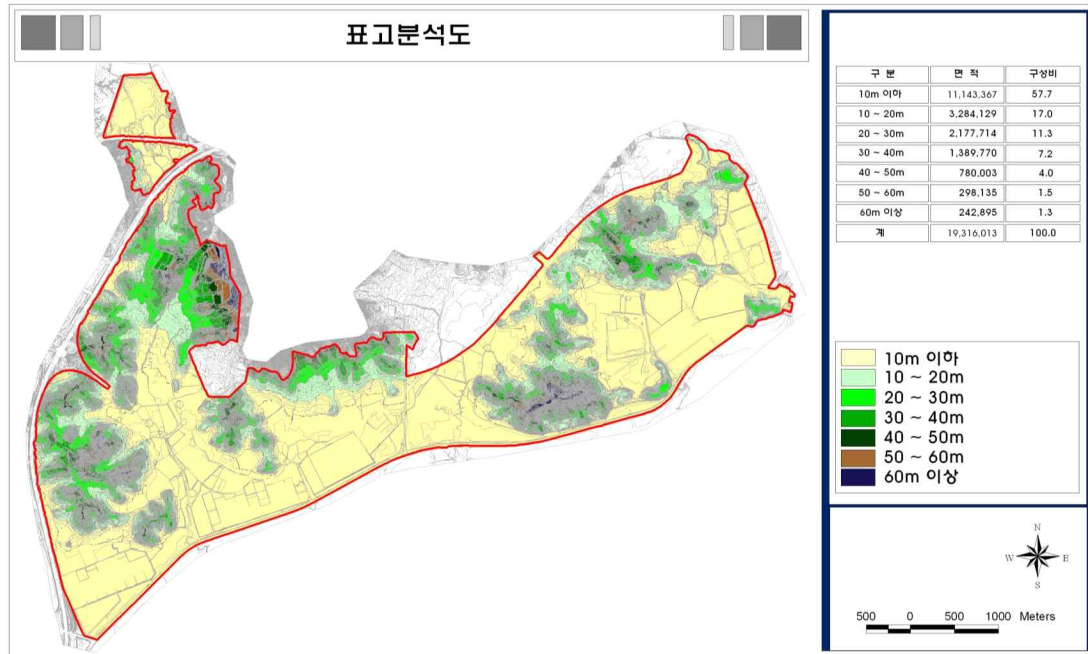
2) 지형 및 지세

■ 표고 분석

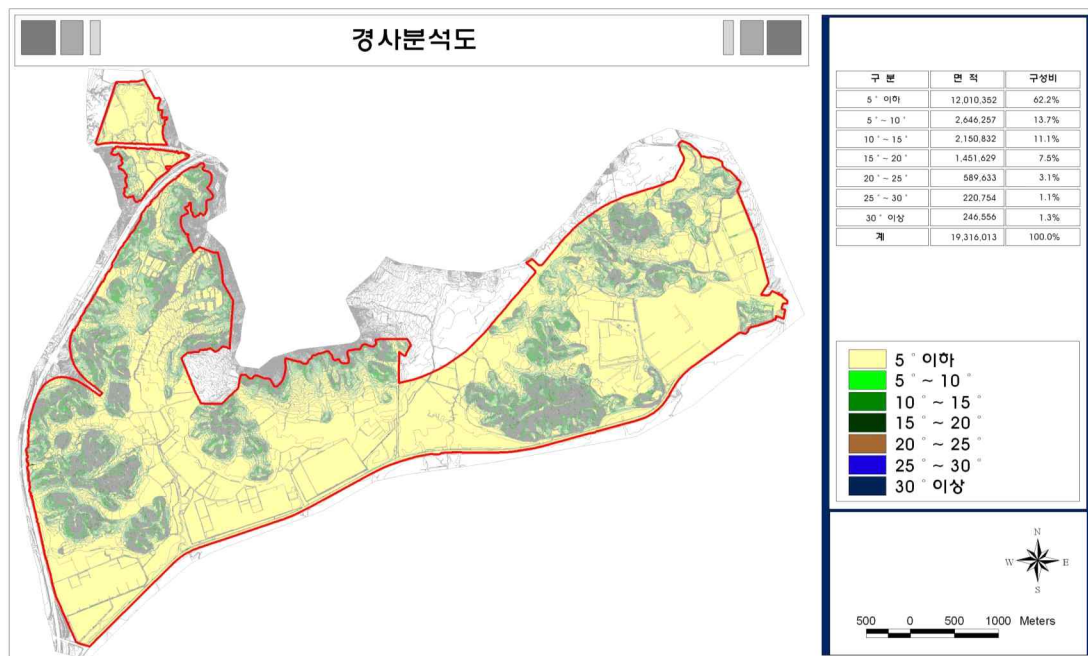
- 영종지구 내는 전체적으로 중앙부가 높은 형상으로 정점인 백운산(257.7m)을 중심으로 석화산(147.1m)까지 동서방향으로 능선이 형성되어 있음
- 표고 분석 결과, 사업지구는 60m이하가 대부분으로, 약 93.2%가 40m이하이고, 10m이하의 평탄지가 57.7%를 차지하고 있음
- 대상지의 대부분은 완만한 구릉과 평탄지로 개발가능한 지역이 대부분인 것으로 판단됨

■ 경사 분석

- 백운산 하단 구릉지가 다소 급경사지를 형성하고 있으며, 내부는 비교적 완만한 경사 및 평탄지를 형성
- 사업지구의 약 87%가 15%미만의 완경사지로 구성되어 있으며, 25%이상 급경사지는 약 2.4%를 차지
- 백운산을 기점으로 해안으로 갈수록 낮아지는 남저북고형의 지세를 보이고 있어, 일조환경 및 바다의 조망이 유리함



〈그림 2-2〉 표고분석도



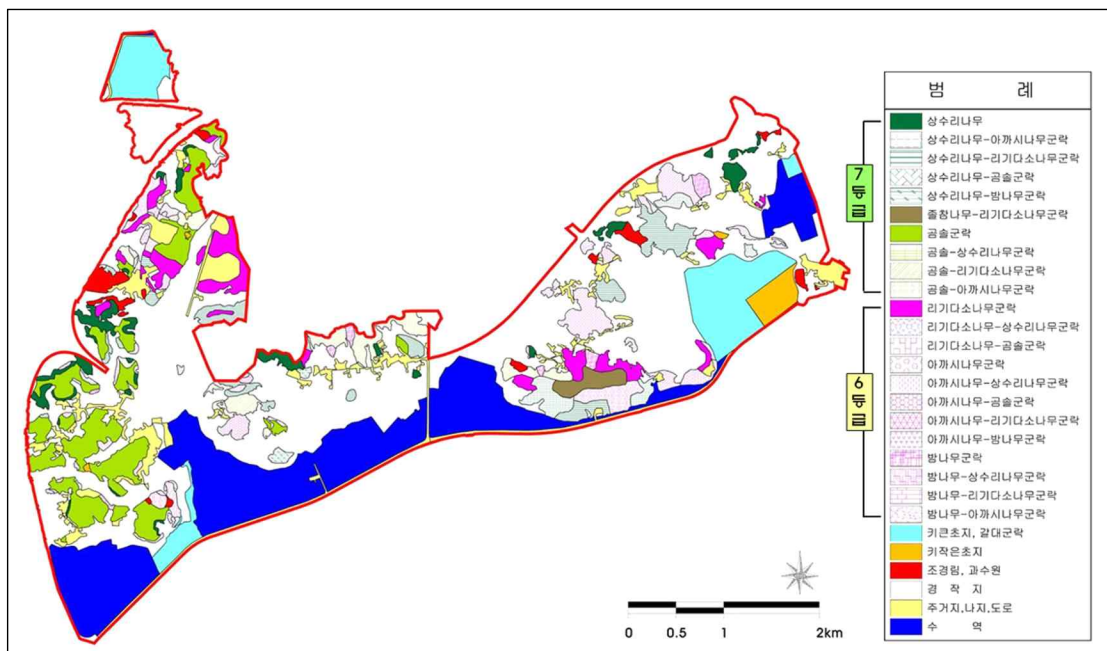
〈그림 2-3〉 경사분석도

■ 녹지자연도

- 영종도는 전형적인 해안·도시경관과 농어촌 풍경이 공존하는 수려한 경관을 보유
- 녹지자연도상 경작지구에 해당하는 2등급이 가장 많으며, 산지는 조림지구에 해당하는 6등급으로 되어 있음
- 녹지자연도는 실제 산림에 해당되는 6등급 이상 지역 중 보전이 요구되는 8등급 이상 지역은 0.3%인 48.423m²로 1개 지역이 분포

■ 식생분포도

- 영종도일대는 소나무, 상수리나무 군락이 우점하고, 곰솔 등 몇 종의 해안성 식물이 분포
- 동물상의 특이사항은 없고 다람쥐, 산토끼 정도와 야생조류는 제갈매기가 주종으로 14종 정도의 조류가 서식
- 영종도 주변 공유수면에는 갯벌경관 및 운남 해안일부에 해식애지대가 발달해 있음



〈그림 2-4〉 현존 식생도와 녹지자연도 등급 표시

(4) 인문·사회환경분석

1) 인구 및 가구현황

- 인천광역시 중구의 2017년까지 인구수는 121,838인¹⁾(54,525세대)으로, 2000년 이후에 현재까지 꾸준한 증가 추세를 보이고 있음. 향후 영종하늘도시의 개발이 완료되면 약 15만인정도의 인구가 유입되어 지속적인 증가가 예상됨
- 중구의 면적은 140.28km²(2017년 12월말 기준)이며, 2017년 12월 기준 인구밀도는 868인/km²임
- 영종도는 행정구역상 중구 영종동, 운서동, 용유동에 속하며, 현재 인구(2017년 12월 현재)는 38,885인(15,854세대)으로 영종도 인구 대비 약 56.18%를 차지

〈표 2-1〉 인천광역시 중구 인구 현황

구분	세대수	세대당 인구	인구		
			계	남	여
2011	42,288	2.21	97,648	50,985	46,663
2012	44,368	2.22	102,334	53,238	49,096
2013	47,949	2.25	111,611	57,795	53,816
2014	49,874	2.24	116,188	60,157	56,031
2015	51,240	2.32	118,781	61,622	57,159
2016	52,218	2.29	119,434	62,113	57,321
2017	54,525	2.23	121,838	63,325	58,513

〈표 2-2〉 인천광역시 중구 주민등록인구 및 세대현황

동별	인구수			세대수
	계	남	여	
영종도 전체	69,219	36,198	33,021	30,045
영 종 동	38,885	20,142	18,743	15,584
운 서 동	5,018	2,759	2,259	2,759
용 유 동	25,316	13,297	12,019	11,702

※ 2018년 중구기본통계연보

1) 2018년 제30회 인천광역시 중구기본통계연보 동별세대 및 인구, 인천광역시 중구청 홈페이지(<http://www.icjg.go.kr>)

2) 토지이용현황

■ 지목별 토지이용현황

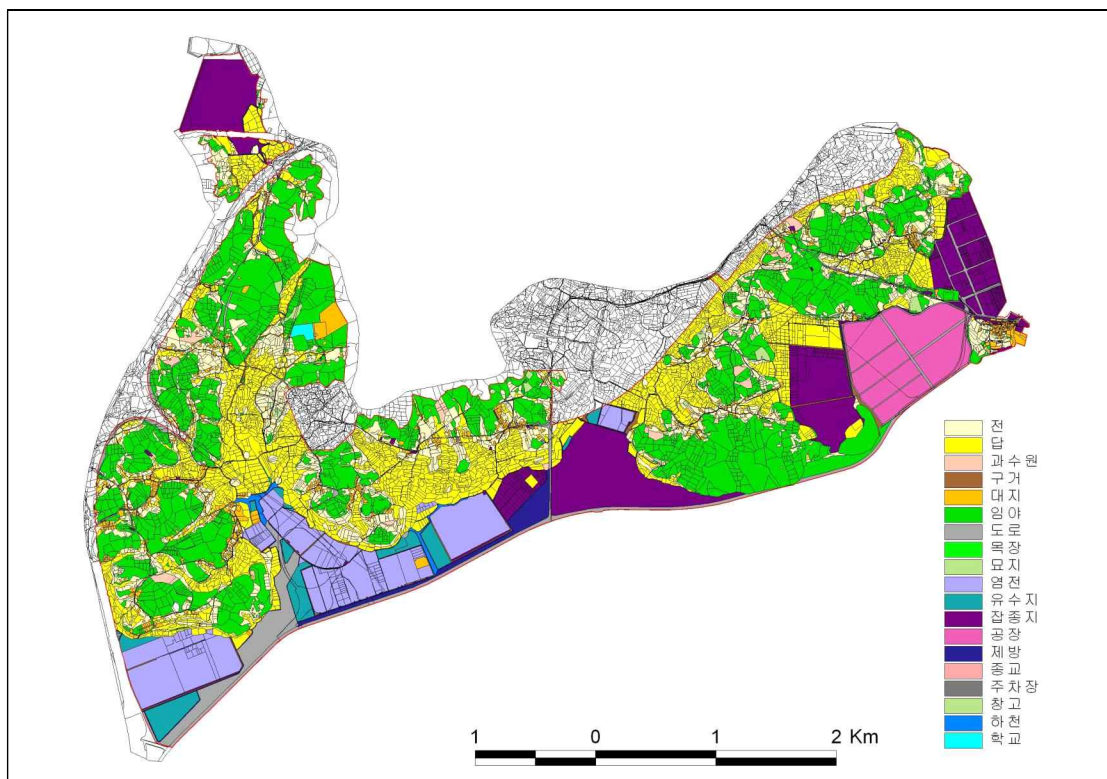
- 대상지는 대규모 농경지를 중심으로 50~100호의 자연취락지가 산재하여 있으며, 해안부에는 대규모 염전지대와 갯벌이 분포함
- 대상지 대부분은 자연녹지지역이며, 지목은 임야가 28.89%로 가장 많으며, 답(17.02%), 전(12.98%), 염전(7.79%) 순으로 차지

〈표 2-3〉 지목별 토지이용현황

구분	계	대	전	답	임야	염전
면적(만㎡)	19,300,049.1	594,557.8	2,505,636.5	3,285,698.36	5,576,153.98	1503768.0
구성비(%)	100.0	3.08	12.98	17.02	28.89	7.79

구분	잡종지	과수원	도로	구거	유지	기타
면적(만㎡)	1,424,396.27	123544.5	775,807.76	183386.3	341677.7	2,985,422.0
구성비(%)	7.38	0.64	4.02	0.95	1.77	15.47

※ 공유수면은 1,251,383㎡(6.5%)로서 기타에 포함하였음



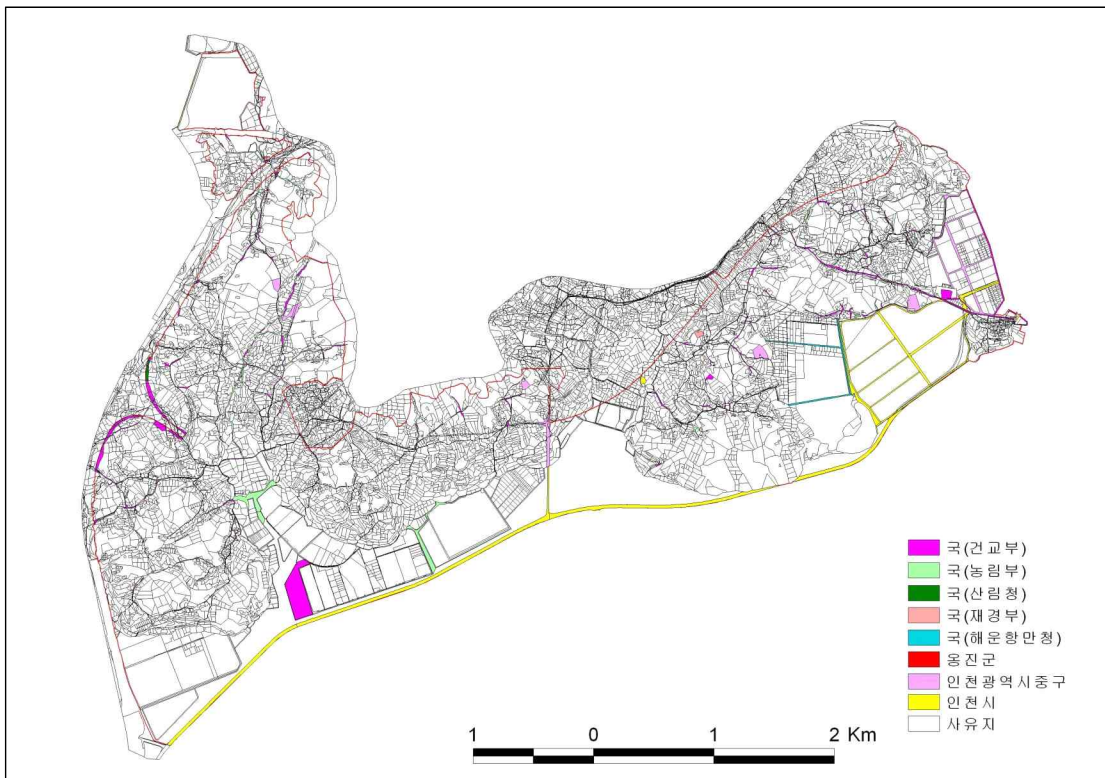
〈그림 2-5〉 지목별 토지이용현황도 (변경없음)

■ 소유자별 토지이용현황

- 대상지 내 소유별 현황은 총 19,300,049.1㎡ 중 사유지가 약 81.0%로 대부분을 차지하고 있어 보상 등에 대한 어려움이 예상되며, 국·공유지가 12.1%를 차지하고 있음

〈표 2-4〉 소유자별 토지이용현황

구분	계	사유지	국·공유지	미등기	(공유수면)
면적(㎡)	19,300,049.1	15,637,124.3	2,334,899.0	77,360.0	1,250,665.8
구성비(%)	100.0	81.0	12.1	0.4	6.5



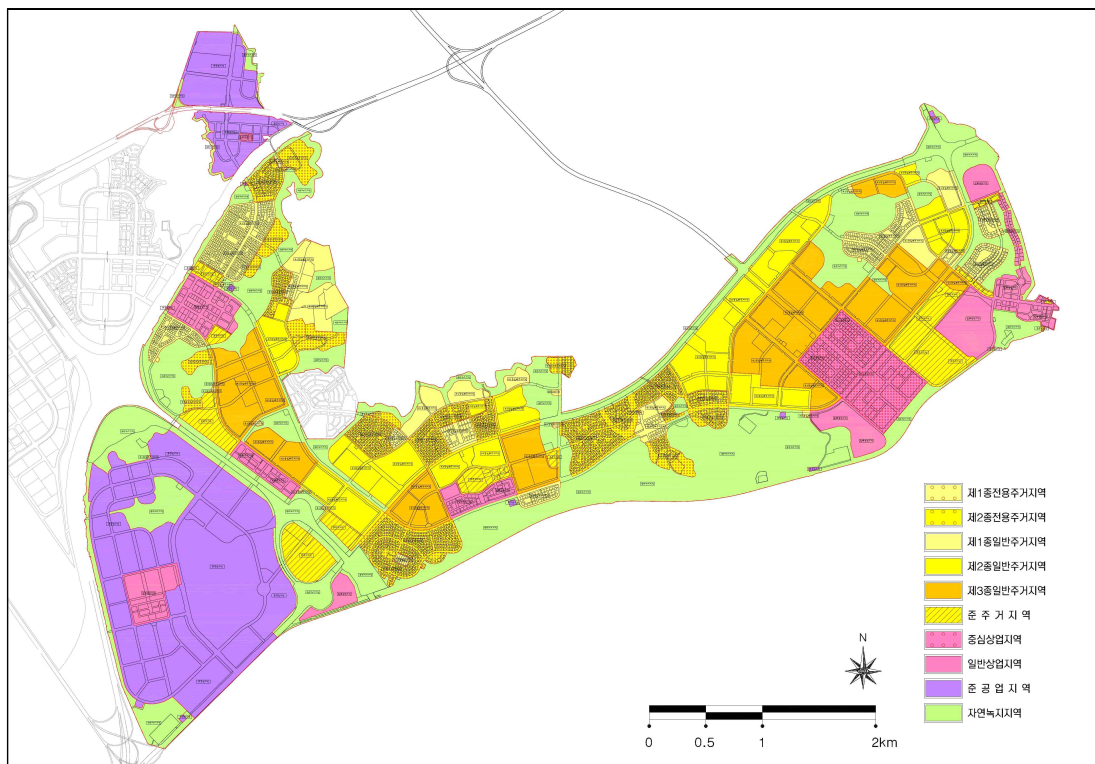
〈그림 2-6〉 소유자별 토지이용현황도

■ 용도지역계획 현황

- 지정 용도지역계획에서는 주택용지 및 근린생활시설용지 등은 주거지역으로 지정되어 있으며, 국제업무단지 및 생활권 중심에 입지하고 있는 상업용지 등은 상업지역으로 지정되어 있음
- 산업(물류)시설용지는 준공업지역으로 지정되어 있으며, 백운산 주변지역 및 갯벌, 공원, 녹지 등은 대부분 자연녹지지역으로 지정되어 있음
- 유보지 중 산업(물류)용지에 인접한 용지는 준공업지역으로 지정하여 향후 산업(물류)용지의 확장에 대비하고 있으며, 국제업무단지에 인접한 용지는 일반상업지역으로 지정하여 상업기능의 확장에 대비하고 있음

〈표 2-5〉 용도지역계획 현황

구분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
면적(㎡)	19,300,049.1	8,133,552.9	1,929,172.3	3,416,412.1	5,820,911.8
비율(%)	100.0	42.1	10.0	17.7	30.2



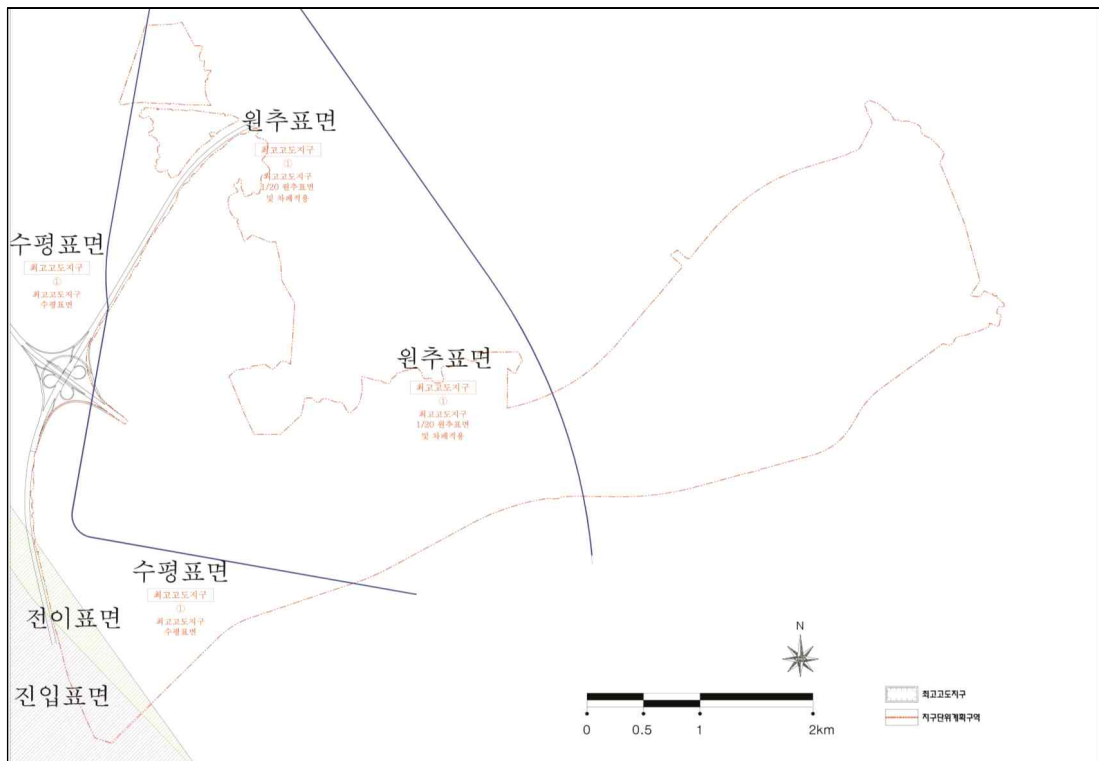
〈그림 2-7〉 용도지역계획 현황도

■ 용도지구계획 현황

- 인천국제공항에 의한 항공고도제한(장애제한) 표면의 설정으로, 대상지 내 일부지역은 최고고도제한지구로 지정되어 있음
- 최고고도제한지구에 의하여 고도제한을 받는 면적은 12,016,473.0㎡로서 전체의 약 62.3%에 해당하며, 대상지의 서측 일원에 해당됨
- 수평표면제한을 받는 지역은 대부분 산업(물류)용지로 계획되어 있으며, 52m(해발) 이하로 고도 제한을 받고 있고, 원추표면제한을 받는 지역은 주거용지 및 상업용지 등으로 계획되어 있는데, 이는 서측에서 동측으로 갈수록 높아지는 경사 표면으로서 수평표면경계로부터 52m에서 107m까지 고도가 제한되어 있음
- 제5활주로 건설을 위한 인천국제공항 육상비행장 변경고시(서울지방항공청고시 제2012-57호, 2012.06.11.)에 따라 장애물제한표면이 변경되어 이를 반영한 용도지구계획 반영하였음

〈표 2-6〉 용도지구계획 현황

구분	고도지구 전체	진입표면	전이표면	수평표면 제한 (52m이하)	원추표면 제한 (52m~107m)
면적(㎡)	12,016,473.0	372,866.0	312,727.0	2,285,309.0	9,045,571.0
비율(%)	100.0	3.1	2.6	19.0	75.3



〈그림 4-3〉 용도지구계획도

■ 비행안전 고도구역 검토 및 항공기 소음 예측

- 위치 : 인천광역시 중구 운서동 산271임
- 국제민간항공기구(ICAO)기준
- 지구 서측 인천국제공항과 인접하여 최고고도지구를 고려한 계획
 - 약 600m 이상 지역은 표고 52m ~ 107m 고도제한
 - 45m 이상 건축물 약 15층 이상 가능
- 인천국제공항 주변 고도제한구역 : 약 722.5만㎡



〈그림 2-9〉 비행안전 고도구역



〈그림 2-10〉 항공기 소음예측

〈표 2-7〉 시설물 설치제한

소음영향도 (WECPNL) 대상시설	소음대책지역		
	제1종	제2종	제3종
	95 이상	90 이상 95 미만	75 이상 90 미만
주거용 시설	신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
교육 및 의료시설	신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
공공시설	신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
그 밖의 공장, 창고 및 운송시설	공항운영에 관련된 시설물 설치 허가	항공기 소음과 무관한 시설물의 신축 및 증축·개축 허가	

자료 : 공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률 시행규칙 - 제4조 (별표1)

3) 건축물 및 지장물 현황

- 취락지는 갯벌주변지역에 반길안, 남디 등의 자연취락과 구읍주변지역의 월촌, 송산, 쟁길목 등의 비교적 큰 취락지가 있음
- 공항신도시 주변지역에 영종청소년수련원·과학고·교육연구원 등의 공공시설이 분포
- 구읍 주변지역에 선착장 및 여객터미널 등과 인근에 경인조선공사 등 조선관련시설 등이 있음
- 지장물 중 존치하고자하는 시설은 인천과학고 및 국제고, 인천교육연수원(외국어수련부), 인천교육과학연구원이 있음

〈표 2-8〉 지장물 현황

용도	건축물수	구성비(%)	용도	건축물수	구성비(%)
공동주택	32	3.1	위락시설	3	0.3
단독주택	762	73.0	판매 및 영업시설	1	0.1
제1종근린생활시설	77	7.4	공장시설	1	0.1
제2종근린생활시설	37	3.5	자동차관련시설	2	0.2
교육연구 및 복지시설	22	2.1	위험물저장 및 처리시설	2	0.2
문화 및 집회시설	6	0.6	동·식물 관련시설	31	3.0
숙박시설	2	0.2	창고시설	48	4.6
업무시설	3	0.3	기타시설	14	1.3

(5) 경관자원분석

1) 대상지 내 경관자원

■ 자연경관자원

- 바다/하천 : 서해(대상지는 도서지역으로 서측을 제외한 3 방향에서 바다와 접하고 있음). 전소천(대상지 내 유일한 하천으로 수계의 발달이 미약함)
- 산/구릉지 : 백운산, 석화산, 백련산, 금산등의 산지로 위요 되어 있으며, 송산 등의 구릉지가 분포
- 해안 및 저지대 : 갯벌(유수지)은 대상지 내 뿐만 아니라 대상지 남측 해안에 간조시 6km에 달할 정도로 넓게 분포하며 철새의 경유지로도 이용되고 있음. 이밖에 일부 염전 및 폐염전이 있으며, 내륙쪽에는 농경지가 분포
- 기타 : 영종도 주변의 노랑섬, 작약도 등의 작은 섬



〈그림 2-11〉 자연경관자원 분포현황

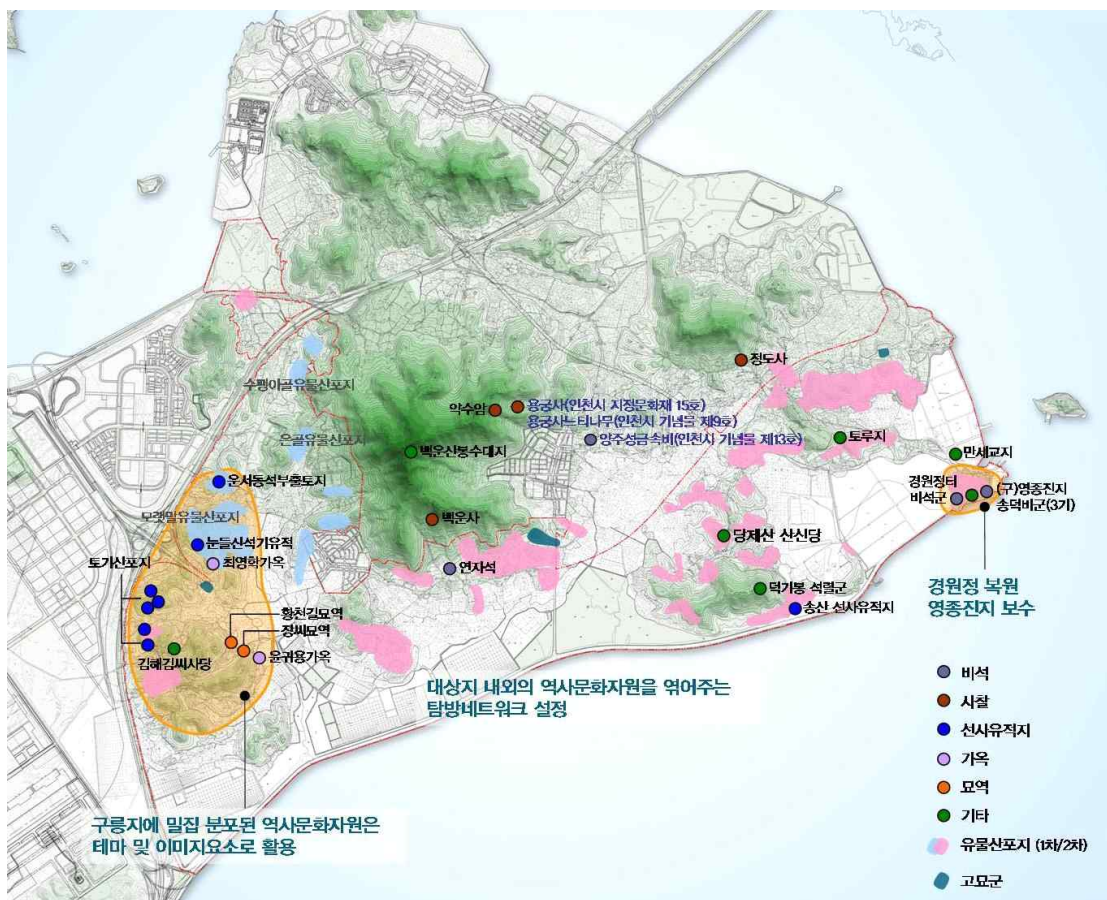
■ 인문경관자원 - 역사문화자원

○ 지명유래

- 영종도 : 송나라 사신 ‘서궁’이 섬에 제비가 많아 ‘자연도’라고 불렀으나, 조선 효종 때 영종진을 이곳으로 옮겨오면서 영종도라고 불리게 되었음
- 운남동, 운서동, 운북동 : 백운산을 중심으로 산의 남쪽, 북쪽, 서쪽에 자리 잡고 있어서 붙여진 이름
- 중산동 : 백운산을 중심으로 동네 전체가 산으로 둘러 싸여 있어서 붙여진 이름

○ 인천시문화재

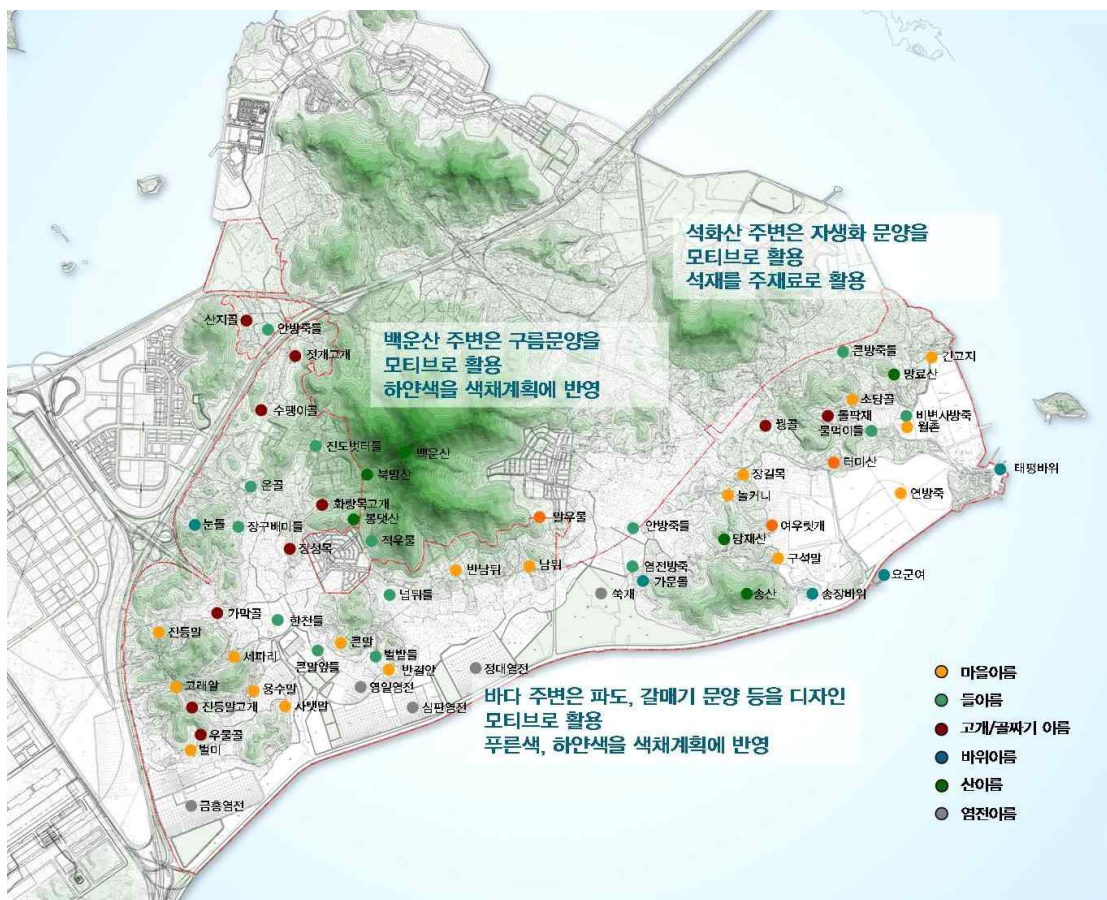
- 용궁사 : 인천시 지정문화재 제 16호로 원효대사가 창건, 조선 철종5년에 용궁사로 개칭
- 용궁사 느티나무 : 인천시 기념물 제 9호
- 양주성 금속비 : 인천시 기념물 제 13호



〈그림 2-12〉 역사문화자원 분포현황

■ 인문경관자원 - 주변 주요 시설 및 지명

- 인천국제공항 : 동북아시아의 허브공항으로서 목적을 달성하기 위해, 영종도와 용유도 사이를 매립하여 건설된 공항, 2020년 완공예정
- 구읍나루 : 월미도에서 선박을 이용해 들어오는 곳, 주변 어시장과 주변 갈대숲은 철새도래지로 알려져 있음, 영종도에서 월미도를 가장 잘 볼 수 있는 곳
- 인천대교 : 영종도와 송도신도시를 연결하는 연장 약18km의 해상 사장교 (영국 언론계에서 세계10대 경이로운 건축물 중 하나로 선정)
- 지명유래
 - 영종도 : 송나라 ‘서궁’이 섬에 제비가 많아 ‘자연도’라고 불렀으나, 조선 효종 때 영종진을 이곳으로 옮겨오면서 영종도라고 불리게 되었음
 - 운남동, 운서동, 운북동 : 백운산을 중심으로 산의 남쪽, 북쪽, 서쪽에 자리 잡고 있어서 붙여진 이름
 - 중산동 : 백운산을 중심으로 동네 전체가 산으로 둘러 싸여 있어서 붙여진 이름



〈그림 2-13〉 영종지역 내 지명

2) 경관 현황사진

- 「백운산」 정상에서 본 대상지 동측



- 「백운산」 정상에서 본 대상지 서측



- 「운남동」 에서 바라 본 백운산



- 구읍나루(영종선착장) 및 동측 해안



- 대상지 남단의 대규모 유수지(갯벌)



2. 상위 및 관련계획분석 (변경없음)

(1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020년)

1) 계획의 비전과 목표

■ 계획의 비전 : 대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』

■ 국토형성의 기본 목표

- 경쟁력있는 통합국토
 - 개별 지역이 통합된 광역적 공간 단위에 기초한 신 국토골격을 형성하여 지역 특화발전 및 동반성장을 유도
 - 남북간 신뢰에 기반한 경제 협력과 국토 통합을 촉진
- 지속가능한 친환경국토
 - 경제성장과 환경이 조화되고 에너지·자원 절약적인 친환경국토 형성
 - 기후변화로 인한 홍수·가뭄 등 재해에 안전한 국토 구현
- 품격있는 매력국토
 - 역사·문화자원을 우리 국토공간에 접목한 품격있는 국토 조성
 - 정주환경을 개선하여 국민 모두가 쾌적한 삶을 누리는 매력있는 국토 조성
- 세계로 향한 열린국토
 - 유라시아 - 태평양 시대에 물류, 금융, 교류의 거점국가로 도약하기 위해 글로벌 개방 거점 확충
 - 대륙 - 해양 연계형 인프라 구축을 통한 유라시아 - 태평양 지역의 관문 기능 강화

2) 국토공간 형성 방향 (변경없음)

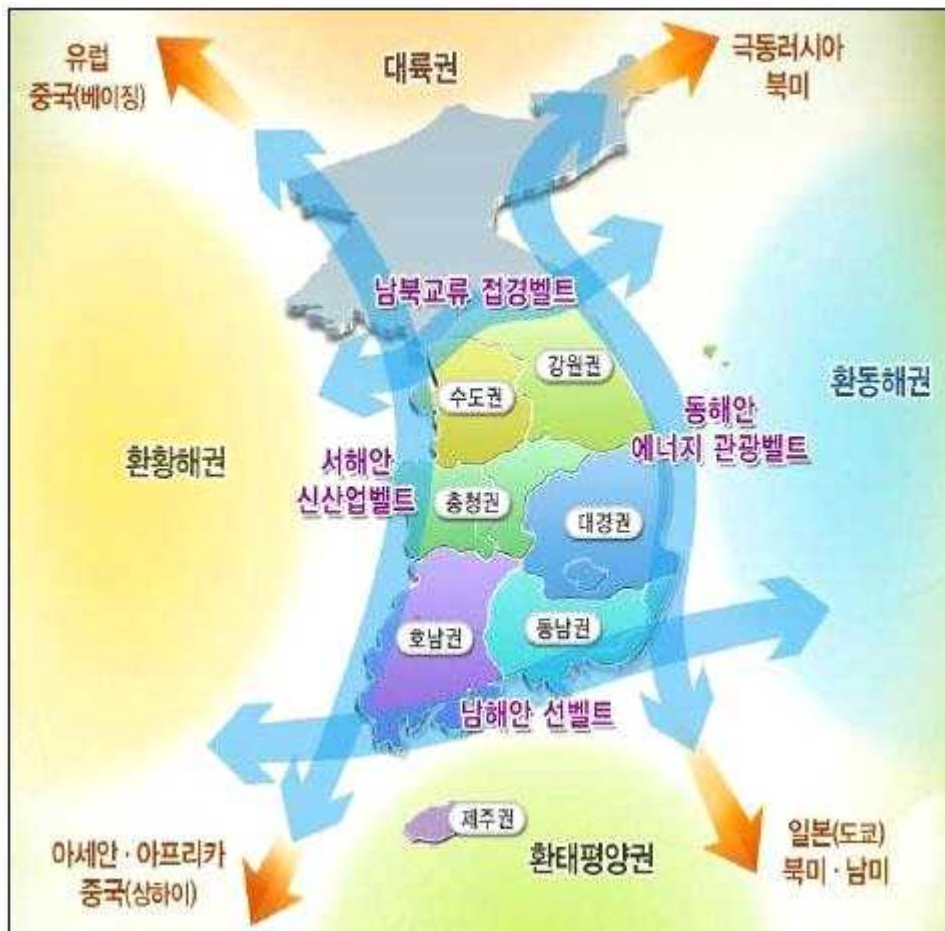
- 대외적으로는 초광역개발권을 중심으로 개방형 국토발전축을 형성하여 초국경적 교류협력기반 강화
- 대내적으로는 5+2 광역경제권을 중심으로 거점도시권 육성, 광역경제권간 연계·협력을 통해 지역의 자립적 발전을 유도

■ 세계와 교류하는 개방형 국축 형성

- 유라시아 - 태평양지역의 전략적 요충지로서 가치를 적극적으로 활용한 관문국가 역할과 동아시아 주요 경제권(환황해권, 환동해권, 환태평양권, 유라시아 대륙권)의 중추국가로서 위치를 확립
- 세계를 향한 한반도의 위상 강화와 광역경제권간 연계를 위한 개방적 국토발전축 형성

■ 광역연계형 녹색국토 형성

- 대도시권을 중심으로 광역경제권이 거점역할을 하는 광역연계형 국토구조로 개편
- 행정구역을 탈피하여 광역경제권 단위의 자체 역량 및 대외 경제력을 강화할 수 있도록 권역별 게이트웨이 기능을 강화하고 각 권역의 중심도시를 고속 네트워크로 연계하여 생산적·포괄적·지속적 성장을 추구
- 강 중심의 지역발전 및 하천생태 복원과 기후변화에 대응한 자원순환형 녹색국토 공간구조를 구축
- 광역경제권간 교류·연계 강화 및 녹색 국토공간 형성을 토대로 유라시아 - 태평양 주요 국가로 진출하기 위한 「개방형 녹색국토」 완성



〈그림 2-14〉 국토형성의 기본 골격

3) 6대 추진전략

- 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
- 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
- 쾌적하고 문화적인 도시·주거 환경 조성
- 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축
- 세계로 열린 신성장 해양구토 기반 구축
- 초국경적 국토경영 기반 구축

4) 권역별 발전방향 - 수도권

■ 비전 : 수도권을 동아시아 중심대도시권으로 육성

■ 기본목표

- 글로벌 경쟁력 강화를 위한 지식경제체제 형성
- 동아시아 관문 역할을 위한 국제 교통·물류 인프라 구축
- 녹색성장 선행모델과 문화관광 브랜드 구축을 통한 삶의 질 확보
- 자율적인 광역성장관리체제 구축 및 권역간 연계협력 강화

■ 발전방향

- 동아시아 경제 선도를 위한 전략거점 및 지식산업 클러스터 육성
 - 서울 및 인천경제자유구역에 국제업무거점을 형성하고 경인축을 국제업무축으로 육성
 - 인천시 및 경기도 서해안 일대는 인천공항, 인천항 및 평택·당진항을 이용하여 물류산업을 육성하고 용유·무의·시화지역은 관광레저산업을 집중 육성
 - 환발해만 지역에 대응하여 인천·황해경제자유구역 및 시화·화성지역을 포함하는 경기만 일대를 대중국 전략기지로 특성화 발전
- 국제 물류 인프라 구축 및 교통 인프라 기능 확충
 - 인천항과 평택·당진항을 대외교역의 거점항만으로 육성하고, 김포공항의 동북아 일일 비즈니스셔틀공항 기능 강화
- 다핵공간구조 형성과 낙후 지역 지원
- 환경친화적 도시 정비 및 관광경쟁력 강화
- 수도권의 광역행정 협조체제 구축 및 권역간 협력 강화

(2) 제3차 수도권정비계획 (2006 ~ 2020년)

1) 4대 정비목표

- 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비
- 지속가능한 수도권 성장관리기반 구축
- 지방과 더불어 발전하는 수도권 구현
- 동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성

2) 추진전략

- 수도권 인구 안정화 : 수도권 인구비중을 2020년까지 47.5% 수준으로 안정화
- 수도권 주민의 삶의 질 개선 : 친환경 정주공간 조성, 여가 및 문화공간 확충
- 수도권의 경쟁력 강화 : 지역별 특성화 비전 설정, 산업클러스터 활성화 지원
- 수도권 규제의 합리적 개선

3) 공간구조 개편방향

■ 서울 중심적 공간구조를 「다핵연계형 공간구조」로 전환

- 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천·경기지역에 10개 내외의 자립적 도시권을 형성
- 중심도시의 집중적 육성·정비로 업무, 상업, 교육, 문화, 오락 등 다양한 분야에서 도시권별 자족성을 제고
- 지역 중심도시와 지역 중심도시간 연계를 강화하여 서울의 부담을 경감시키고 수도권의 균형 있는 발전 유도

■ 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업벨트 구축

- 지역의 입지적 특성과 기존에 집적되어 있는 산업의 성격을 고려하여 수도권에 5개의 특성화된 산업벨트 형성 유도
- 산업벨트를 중심으로 다양한 형태의 혁신클러스터를 구축하여 국제적 산업경쟁력 제고
- 수원의 반도체산업 클러스터, 안산, 시흥의 부품소재 클러스터, 인천의 경제자유구역 및 인천공항·항만 등을 핵심거점으로 하는 「국제물류 및 첨단산업 벨트」로 육성

■ 서울중심의 방사형 교통체계에서 환상격자형 교통체계로 전환

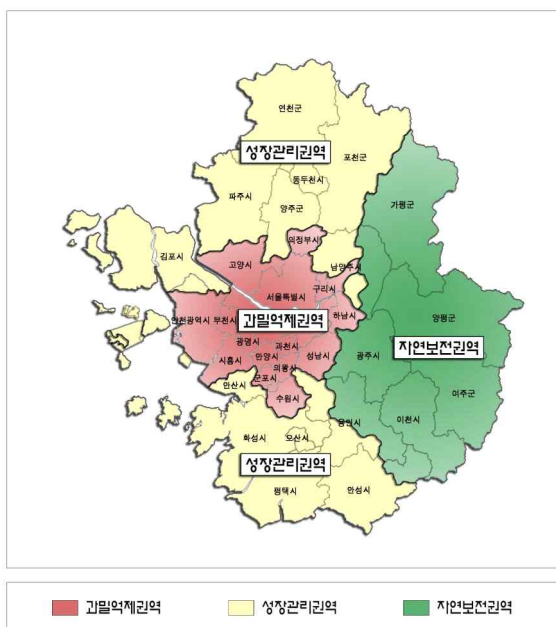
- 그동안 수도권외 도시개발은 교통축을 따라서 방사형으로 확산되어 서울의 교통 부하를 가중시키는 요인이 되었으나, 환상격자형 교통체계 구축을 통하여 네트워크형 공간구조형성을 유도
- 서울을 경유하지 않고 지역중심도시와 도시간을 직결하여 상호보완적 발전 유도

■ 수도권 내 낙후지역 개발을 통해 균형있는 발전을 촉진

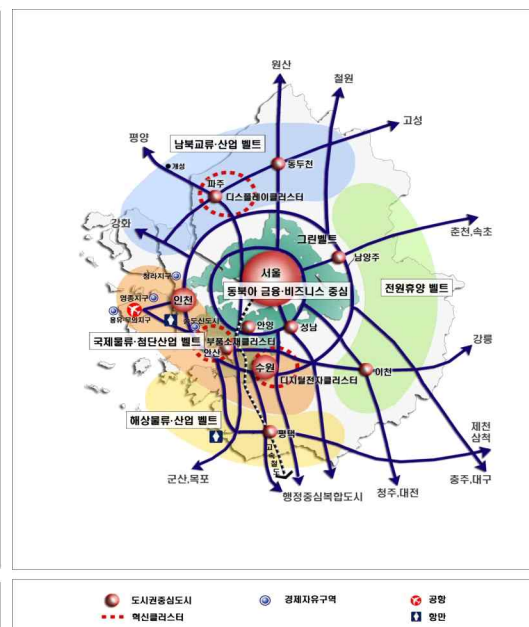
- 도시내부의 노후주거지역 및 공업지역을 정비하고, 수도권 내 저발전지역의 정주

4) 권역 정비방안

- 수도권을 과밀억제권역과 성장관리권역, 자연보전권역 등 3개권역으로 구분하고 권역특성별로 인구집중유발시설과 대규모 개발사업의 입지에 대한 차등규제를 실시
- 인천시 대부분 지역이 과밀억제권역에 해당하나, 영종도는 성장관리권역에 속함
- 과밀억제권역의 밀집된 인구를 성장관리권역으로 분산시키는 노력을 계속하되, 성장관리권역 자체의 인구관리도 병행 추진 필요
- 성장관리권역의 계획적 개발 등 개발압력을 수용할 수 있는 체계적 대책 필요



〈그림 2-15〉 권역구분 현황도



〈그림 2-16〉 수도권정비계획 구상도

(3) 2030년 인천도시기본계획 (2015.11)

1) 미래상 및 분야별 중점전략

■ 미래상

- 사람 중심의 국제·문화·관광도시

■ 분야별 중점전략

- 도시·주택 : 주민참여 및 지역자원을 활용한 맞춤형 원도심 사업 추진
- 안전·환경 : 누구나 공감하고 우리가 지켜가는 친환경 녹색도시 조성
- 산업·경제 : 공항, 해양 등 지역별 특성을 살린 산업진흥과 경제활성화
- 문화·관광 : 인천 고유의 문화 및 관광 인프라 구축
- 교통·물류 : 지속가능한 교통·물류체계를 갖춘 세계적인 해양도시
- 복지·의료 : 생애주기별 맞춤형 사회복지 정책 추진
- 교육 : 다양한 교육의 질적 향상

2) 도시공간구조 및 생활권 설정

- 도시공간구조 : 4도심 3부도심, 9지역중심 중 영종지구는 영종부도심에 해당하며, 영종부도심은 항공물류·관광 중심기능을 수행
- 4개 발전축
 - 도시재생축 : **영종** - 동인천 - 구월 - 부평 - 부천 - 서울
 - 미래성장축 : 일산 - 검단 - 청라 - 동인천 - 송도 - 안산
 - 국제기반축 : **영종** - 청라 - 검암 - 계양 - 서울
 - 평화벨트축 : 개성 - 강화 - 길상 - **영종** - 송도 - 안산
- 4개 발전축
 - 녹지축 : 고려산, 혈구산, 진강산, 마니산, 가현산, 계양산, 철마산, 만월산, 관모산, 문학산
 - 수변축 : 연안수변 - 영종수변 - 경인아라뱃길 - 강화수변
- 생활권 설정 : 7개 생활권 중 영종생활권에 해당하며, 행정구역상 중구 영종동, 용유동 및 옹진군 북도면이 이에 해당함. 영종대권의 2025년 배분인구는 29만인으로 설정. 향후 경제자유구역 개발에 따라 인구의 유입이 늘어날 것으로 예상

3) 단계별 토지이용계획 중 인천경제자유구역 관련 내용

- 제1단계(2011~2015) : 송도, 영종 및 청라지구 경제자유구역 개발
- 제2단계(2016~2020) : 송도, 영종 및 청라지구 경제자유구역 개발
- 제3단계(2021~2025) : 영종 경제자유구역 개발
- 제4단계(2026~2030) : 영종 경제자유구역 개발

4) 교통계획

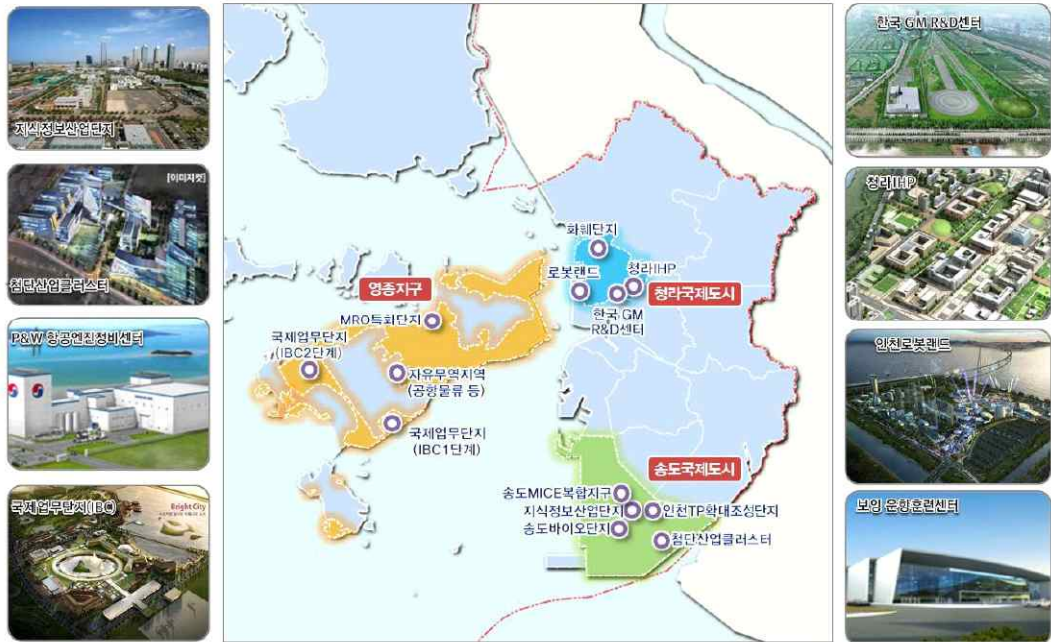
- 남북3축 및 동서4축 지정계획 유지
- 동서축의 경우, 기존 고속도로인 인천국제공항고속도로, 경인고속도로, 제2경인고속도로를 기본으로 경인고속도로 기능 향상을 위한 청라지구 진입도로(경인고속국도 직선화 및 지하화) 사업 및 영종~청라간 도로사업과 인천광역시 남부지역과 송도지구 및 영종지구, 나아가 개성까지 연결하는 영종~강화간 도로, 인천대교, 송도해안도로, 제3경인고속화도로를 연계하여 총 4개의 축으로 계획
- 남북축의 경우, 서울 외곽순환고속도로와 제2경인고속도로를 연계하는 제2외곽순환도로 축과 고양시, 검단신도시, 인천공항고속도로, 경인고속도로, 서울 외곽순환고속도로를 연계하는 중부광역간선도로(신설)를 추가하여 총 3개 축으로 계획
- 영종지구 경제자유구역과 강화를 연결하는 영종~강화간 연결도로를 활용하는 철도노선의 계획을 통해 강화지역의 대중교통 접근성 강화
- 영종지구 해안의 내부 순환도로망은 동서축 신규 반영

5) 경제자유구역 중심의 미래전략산업 육성

■ 영종지구

- 항공물류산업 분야
 - － 고부가가치 항공물류산업 지원 및 항공관련 교육기관, 정비·연구시설이 집적된 항공물류산업 클러스터 조성
- 국제업무 분야
 - － IBC 1단계, 2단계 조성을 통한 업무, 컨벤션 분야의 신규 수요 창출

<경제자유구역 중심의 미래전략산업 육성>



(4) 인천경제자유구역 개발계획 (2003.8)

1) 계획의 개요

- 명칭 : 인천경제자유구역
- 위치 : 인천광역시 연수구(송도지구), 중구(영종지구), 서구(청라지구) 일원
- 면적 : 209.5km²

구분	송도지구	영종지구	청라지구	계
면적(km ²)	53.3	138.3	17.9	209.5

- 개발계획의 목표연도 : 2020년 (계획기준년도 : 2002년)
- 총괄사업시행자 : 인천광역시
- 단위사업시행자 : 인천광역시, 정부투자기관(인천국제공항공사 포함), 지방공사, 민관합동법인, 외국인 직접투자 등
- 개발사업 시행방법
 - 기본원칙 : 수용 및 사용에 의한 공영개발방식
 - 사업대상지역의 특성 또는 기능에 따라 사업방식 선정

2) 기본구상 - 동북아 경제 중심지로서의 인천경제자유구역 조성

■ 영종지구 개발 기본방향

- 인천국제공항과 연계한 국제공항·물류도시 건설
- 공항의 배후지원기능을 수행함과 동시에 복합공항도시로서의 자족성 확보
- 용유·무의도를 중심으로 하는 국제적인 레저·관광지역으로 육성

■ 영종지구 주요 개발전략

- 공항지원·항공물류·관광단지 등을 통하여 체계적으로 개발하되, 기능(업무, 관광, 산업·물류, 상업 등)별 연계성을 확보
- 용유·무의지역은 난개발을 방지하고, 기존 자연환경을 최대한 보전함으로써, 친자연적인 국제적 관광·위락단지로 조성
- 구읍지역의 관광기능은 월미도와 용유·무의의 관광루트를 연계하여 기존 상권과 수변 공간을 활용할 수 있도록 해안가에 배치
- 영종지구 선도사업을 중심으로 1단계사업을 중점 추진하고, 잔여 지역은 여건변화에 따라 최종 목표연도인 2020년까지 유연한 대응을 통한 개발을 추진

3) 부문별 기본 계획 중 관련 주요내용

■ 인구계획

- 영종지구의 계획인구는 130,298인(51,095세대)으로 하며, 3개의 중생활권과 13개의 소생활권으로 구분하여 계획함
- 중생활권은 인구 약 50,000인 내외로 하며, 중산중생활권, 운서중생활권, 공항중생활권 등 3개의 중생활권으로 구분함
- 소생활권은 지리적인 근접성과 중심시설이용권을 기준으로 13개로 구분함

■ 토지이용계획

- 영종지구는 인천국제공항의 입지적 장점을 활용하여 관세자유지역을 비롯한 각종 국제물류기능을 도입함
- 인천국제공항 내에는 공항가까이 국제업무를 수행할 수 있는 업무지역을 배치하고 관광쇼핑시설을 구비함
- 용유무의지역은 4계절 국제관광지로서 걸맞는 다양한 유형의 토지이용을 계획하되 환경적인 측면을 중시하도록 함
- 인천·서울 등 육지부로부터 접근성 제약에 따라 보전되어 온 대상지내 자연환경을 대상지 개발에 따라 훼손되지 않도록 보전가치 검토를 통해 개발, 보전 등의 방향을 설정함
- 이에 따라 영종도의 자연환경 및 경관을 이루는 기본적·핵심적 요소들은 적극 보존하고, 백운산, 해안 등의 자연경관을 최대한 고려한 용도 및 시설 배치를 유도
- 대상지가 보유하고 있는 자연환경, 항공소음, 고도제한 등의 제한조건 등과 도입기능·시설별 특성을 고려하여 적정 배치토록 함
- 장기간에 걸쳐 단계별로 대규모 개발이 이루어지므로 단계별 개발수요, 거주민의 이용 편의성 등을 고려한 장래변화에 유연한 대처가 용이하도록 토지이용계획을 수립함

■ 용도별 배치계획

○ 국제업무 및 상업용지

- 영종지구의 국제업무기능은 인천국제공항과 연관성이 가장 높은 기능이며, 물리적으로 대상지의 인식성 증진과 도시의 시스템 측면에서 핵심기능으로 공항과 근거리에 배치토록 함
- 공항 및 서울·인천 등에서 접근성이 우수하고, 철도 등에 의한 정시성 확보와 대상지의 중심성을 확보하기 위해 공항신도시와 인접한 지역에 업무용지를 계획함
- 업무용지를 공항철도의 공항신도시지역과 제2공항철도(광역전철)의 전철역을 연결하는 선형으로 배치하여 자연스런 보행동선을 유도함으로써 이용을 증진하고, 중심지로서의 역할과 상업·업무의 활성화를 유도함
- 업무시설은 인천국제공항의 중심기능을 수행할 수 있도록 국제교역관련 업무, 컨벤션 및 대상지내 입지한 첨단산업 및 물류기능을 지원하는 일반 업무 등과 역세권 및 업무기능을 보완하는 상업기능을 수용함

○ 주거용지

- 공항종사자 및 대상지 상근인구를 위한 배후 주거단지로서 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 해안, 산저부 및 평탄지에 배치함
- 공항에 의한 소음영향권내에는 주거용지의 배치를 최대한 억제하고, 부지정지 등에 따른 환경훼손이 적은 단독주택용지를 구릉지에 배치토록 함
- 주거지의 정온성 확보와 주거환경을 보호하기 위해 국제업무지구, 첨단산업·물류용지, 수변상업 및 관광용지에는 완충녹지 및 공공공지를 설치함
- 주거지는 전철역을 중심으로 하여 배치토록 하고, 주민들의 전철 접근이 용이하도록 하기 위하여 역을 중심으로 고밀에서 저밀로 배치함

○ 산업용지 (지식기반산업, 연구시설, 테크노파크 등)

- 영종지구의 첨단산업기능은 고층·고밀 개발에 대한 필요성과 상업, 업무 기능에 비해 소음에 대한 영향이 적고, 공항과의 연계성 확보를 위해 공항 인접지의 고도제한과 소음영향권내에 배치가 가능한 기능임
- 따라서 고도제한과 항공소음의 영향이 높은 공항 인접의 공항고속도로변에 생산시설을 배치하고, 연구단지(R&D)는 주거지로부터 충분히 이격된 운북 I.C 인근에 계획하여 공항과 타기능과의 완충역할을 담당함
- 도입시설로는 R&D, 연구시설과 개발수요 추정을 통해 선정한 첨단산업 업종 중 운송장비, 영상·음향 및 통신장비 등임

- 국제물류용지(복합물류단지)
 - 주거, 상업, 업무기능에 비해 소음권에 대한 영향이 작으므로 공항에 의한 소음 영향권 내에 배치하여 토지이용의 효율성을 증대토록 함
 - 이에 따라 물류용지는 운북 I.C부근과 용수말 부근의 신불 I.C와 제2연육교 I.C 사이에 배치함
- 관광·레저용지
 - 월미도 - 대상지 - 용유·무의의 관광루트를 연결할 수 있는 구읍일대에 관광용지를 확보하고, 쇼핑, 수변상업, 엔터테인먼트 시설을 도입하여 영종지구의 중요한 테마를 설정함
 - 신공항고속도로, 제2공항철도, 제2연육교 등 육상교통에 의해 인천·서울로부터 접근성이 뛰어나므로, 단순한 상업지역의 조성뿐만 아니라 교통, 경관, 수변의 요소들을 이용하여 매력요소를 도입함으로써 경쟁력을 확보함

■ 교통계획

- 영종·용유지역의 외부 접근교통수단은 철도, 도로, 여객선 등의 3개 교통수단으로 총 6개 노선이 운영 및 계획 중임
- 철도는 현재 운영중인 공항철도와 일반철도(지상철도) 시스템으로 검토된 제2공항철도를 광역전철(지하)로 계획하고, 공항철도의 공항신도시지역과 제2공항철도의 대상지내 5개 전철역을 배치하여 대량수송과 정시성을 확보토록 함
- 영종·용유지역의 광역접근도로는 기개통된 인천공항고속도로와 민자사업예정인 제2연륙교 노선과, 장래 교통량 증가에 대비하여 경인고속도로와 연결될 수 있는 제3연륙교 노선을 추가로 계획함
- 인천공항고속도로 개통 이전 월미도·율도~구읍을 연결하던 해상 여객운송을 육상교통의 접근성이 향상되므로 인해 구읍선착장을 활용한 인천, 용유·무의, 강화 등과 대상지를 연계하는 추가노선을 확보하여 여객운송 및 관광루트로 활용토록 함
- 철도역사의 배치간격은 1.2m~1.5km 거리를 유지하도록 하고, 구읍주변상업지역, 국제업무단지, 산업·물류단지 및 주거지내 2개소 등 총 5개소의 역사를 계획함

■ 환경보전계획

- 상수도계획
 - 관련계획에 의거하여 한강(잠실수중보)의 잠실취수장에서 원수를 공급받아 공촌정수장에서 정수 후 신공항 송수관로를 통해 인천국제공항으로 공급(18만톤/일)하는 계통에서 분기하여 공급함
 - 안정적인 용수공급을 위하여 지구 내에 배수지를 설치하여 공급하는 간접급수방식을 채택하며, 급·배수관로는 자연유하방식에 의하여 공급

- 하수처리계획
 - 하수배제방식은 해역의 수질오염 방지 및 하수종말처리장을 포함한 하수도 시설의 운전, 유지관리, 처리효과 등을 고려하여 우·오수 분류식으로 계획
 - 오수는 구역별 시설건물에서 1차 정화처리 후 오수관로를 통하여 하수종말처리장으로 유입, 환경부의 수질규정 이상으로 정화한 후 해안으로 방류처리
 - 오수 차집은 자연유하방식을 원칙으로 하나 부득이 자연유하가 불가능한 지역은 오수중계펌프장을 설치, 압송처리토록 계획

■ 관광·레저계획

- 용유·무의 관광단지 조성
 - 용유·무의 관광단지 지정지역(지정 면적 : 7,030,000㎡)은 인천 국제공항 배후의 동아시아 관광교류허브 조성을 목적으로 관광단지 개발계획을 수립하여 체계적으로 개발함
 - 경정장 시설 제외에 따른 관광단지 지정 면적(7,030,000㎡)과 토지이용계획상 부지면적(6,952,980㎡)의 차이 발생
- 용유도
 - 숙박·상업·운동 오락시설이 집중적으로 개발되는 대중적 관광지로 개발
 - 유사 기능의 집적화를 통한 명소화를 유도
 - 단지 내의 대중적 체류기능 : 호텔군, 콘도, 유스호스텔, 실버타운
 - 친구 기능성 제고 : 머드파크, 마리나, 해수 워터파크
 - 쇼핑과 상업의 중심 스트리트 조성 : 면세점, 식음, 쇼핑공간
 - 마린월드와 드래곤시티 2개 지구로 구분하여 개발을 추진
 - 부지면적 : 3,132,368㎡, 건축연면적 : 831,020㎡

■ 공원·녹지계획

- 최고의 21세기형 국제적 리조트를 조성하기 위하여 자연자원을 보전측면에서 최대한 활용
- 집약된 최고의 위락시설개발과 가장 편리한 교통체계 외에도 세계의 관광추세에 부응하는 생태관광 및 문화관광을 제공하는 관광지로 조성함
- 관광객에 특이한 관광매력의 부여와 재방문 기회를 높이기 위하여 각 공간별 주제, 특히 각 공원이 입지하는 지역의 고유명칭과 전설 등에 의거한 주제를 개발
- 각 지역별 테마 부여로 특성화된 대상지를 연계시켜 전 관광지에 통일감 및 일체감 부여

- 각 지구 내 공원의 주제와 연관시켜 개발한 주제를 부각시켜 장거리 해변관광 녹도의 이용을 활성화 함
- 용유도 해변에 넓게 펼쳐진 갯벌지대의 약 3.5km² 규모의 면적을 도시공원법상 습지 도시공원으로 지정하며, 이에 따른 정확한 자원조사와 제반여건 조사를 분야별 전문가에게 용역을 의뢰하여 실시함

■ 경관계획

- 레저·해안 경관
 - 을왕리 해수욕장, 큰무리 해수욕장, 하나개 해수욕장 및 주변의 송림은 우수한 자연 관광자원이므로 이를 적극 활용하여 지역의 정체성을 높임
 - 해안선으로부터 일정 거리 이내에는 건축물의 규모·형태·배치 등을 규제하여 해안경관을 적극적으로 보호함
- 전원주거경관
 - 백련산 및 백운산의 조망이 가능하도록 시각회랑을 확보하고 이를 고려한 건축물의 형태 및 규모를 규제함
 - 상업지역의 간판 및 옥외광고물의 수, 색채, 크기를 규제하여 깨끗한 가로이미지를 형성하고, 도시 전체에 표식의 종합화로 안내정보시스템의 통일성을 도모함
- 친수 생태 경관
 - 해안가에 건물 신축시, 바다 및 백운산을 조망할 수 있는 시각회랑을 조성함
 - 송산, 갯벌지역은 지역문화와 어메니티(amenity)를 느낄 수 있는 경관을 창출함

3. 관련 법규 검토 (변경없음)

(1) 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

구분	내용
【제7조】 경제자유구역 개발계획의 변경	<ul style="list-style-type: none"> · 산업통상자원부장관은 경제자유구역개발계획을 변경할 수 있음 · 산업통상자원부장관은 개발사업의 시행자가 관할 시도지사를 경유하여 경제자유구역개발계획의 변경을 요청하는 경우에는 그 경제자유구역개발계획을 변경할 수 있음 · 경제자유구역개발계획 중 경미한 사항을 변경하는 경우에는 경제자유구역위원회의 심의의결을 거치지 아니할 수 있음
영【제5조의2】 경제자유 구역개발계획의 변경	<ul style="list-style-type: none"> · “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항 <ol style="list-style-type: none"> 1. 행정구역의 변경 등으로 인한 해당 경제자유구역의 명칭 변경 2. 단위개발사업지구의 면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> 가. 단위개발사업지구의 총면적이 100만제곱미터 이상인 경우: 10만제곱미터 미만의 면적 변경 3. 제2호에서 정한 면적의 범위에서 토지이용계획이나 주요 기반시설계획 등의 변경 4. 단위개발사업지구 수용예정 인구 수의 100분의 10 미만의 변경 5. 지형이나 지질사정으로 인한 주요 기반시설계획의 변경 6. 개발사업시행자의 성명과 주소(법인인 경우에는 그 명칭·주소와 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다)의 변경 7. 「환경영향평가법」 제18조에 따른 협의내용, 「도시교통정비 촉진법」 제16조제4항에 따른 개선필요사항, 「수도권정비계획법」에 따른 인구영향평가 또는 「자연재해대책법」 제4조에 따른 사전재해영향성검토협의 내용을 반영하기 위한 변경(제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 변경사항이 수반되는 경우에는 해당 변경 범위에 한정한다) 8. 개발사업시행지역의 변동이 없는 범위에서 착오 등에 의한 시행 면적의 정정 9. 산업통상자원부령으로 정하는 도로계획 또는 상하수도계획의 변경 10. 개발사업시행기간의 단축 또는 1년의 기간 내에서의 연장 11. 재원 조달방법 항목에 적힌 금액 기준으로 100분의 10의 범위에서 사업비의 증감 12. 그밖에 산업통상자원부령으로 정하는 사항
【제9조】 경제자유구역개발사업 실시계획의 승인	<ul style="list-style-type: none"> · 개발사업시행자는 시행자로 지정된 날부터 2년 이내에 실시계획을 작성하여 관할 시도지사의 승인을 얻어야 함(다만, 단계별 개발시 최종 실시계획의 승인 신청은 10년 범위에서 따로 정함) · 시도지사는 실시계획을 승인하거나 변경 승인하는 경우에는 미리 산업통상자원부장관과 협의하여야 함 · 실시계획에는 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구단위계획이 포함되어야 함
【제9조의2】 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 특례	<ul style="list-style-type: none"> · 개발사업을 위하여 필요한 경우에는 100분의 150범위 안에서 대통령령이 정하는 바에 따라 경제자유구역에서의 건폐율 또는 용적률의 최대한도를 조례로 달리 정할 수 있음
【제11조】 인가허가 등의 의제	<ul style="list-style-type: none"> · 개발사업시행자가 실시계획의 승인 또는 변경승인을 얻은 경우에는 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등을 받은 것으로 봄(제11조 ①항 1호~39호 참조) <ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획의 결정, 지형도면고시, 토지의 분할·형질변경 허가, 도시계획시설사업 시행자의 지정 및 실시계획의 인가 등

(2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

■ 지구단위계획에 관한 사항

구분	내용
【제49조】 지구단위계획의 수립	· 지구단위계획은 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위 계획구역의 지정 목적, 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능, 해당 용도지역의 특성 등을 고려하여 수립한다.
【제50조】 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정	· 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정한다.
【제52조】 지구단위계획의 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역이나 용도지구의 세분 및 변경(영이 정하는 범위) · 기반시설의 배치와 규모(영으로 정하는 기반시설) · 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 · 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 · 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 · 환경관리계획 또는 경관계획 · 교통처리계획 <p>【영 제 45조 ③항 2호】 영이 정하는 기반시설</p> <ul style="list-style-type: none"> · 도로·자동차정류장·주차장·자동차 및 건설기계검사시설·광장·공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원은 제외한다)·녹지·공공공지·유통업무설비·수도공급설비·전기공급설비·가스공급설비·열공급설비·공동구·시장·학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다)·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설·종합의료시설·하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장 <p>【영 제45조 ④항】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 · 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 · 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 · 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 · 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 · 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 · 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
【제53조】 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정의 실효 등	· 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정의 고시 일로부터 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음날에 결정은 효력을 잃음
【영 제46조⑨항】 도시지역내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용	<ul style="list-style-type: none"> · 용적률의 완화 적용은 다음에 해당하는 경우에는 적용하지 아니함 <ul style="list-style-type: none"> - 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 - 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

(3) 인천광역시 조례

1) 인천광역시 도시계획조례

구분	내용
【제15조】 도시지역 내 지구단위계획구역의 지정대상	<ul style="list-style-type: none"> · 철도역을 중심으로 반경 500m 이내의 지역과 주변 지역 · 건축선의 지정 등을 통한 도로의 확보 등 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역 · 건축물의 용도제한 및 유지가 필요한 지역 · 문화기능 및 벤처산업 유치 등으로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역 · 독특한 자연적 특성에 따른 개발유도가 필요한 지역 · 도시경관의 정비나 경관계획수립이 필요하다고 인정되는 지역 · 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조 제8호의 규정에 따른 시장정비구역 · 준공업지역 안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역
【제16조】 지구단위계획 중 경미한 변경사항	<ul style="list-style-type: none"> · 영 제25조 제4항 각호에 해당하는 경우
【제31조】 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> · 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(너비 12미터 이상인 도로에 6미터 이상 접한 대지에 건축하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함) · 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관·미술관·체험관(건축법 시행령 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한한다]에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 · 종교시설 중 종교집회장으로서 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함) · 교육연구시설 중 유치원·초등학교 · 노유자시설
【제32조】 제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> · 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(너비 12미터 이상인 도로에 6미터 이상 접한 대지에 건축하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함) · 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관·미술관·체험관(건축법 시행령 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한한다]에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 · 종교시설 중 종교집회장으로서 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함) · 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 · 노유자시설
【제33조】 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> · 건축할 수 있는 건축물의 층수는 4층 이하(1층 전부를 피로티구조로 건축하는 부분도 층수에 포함)로 함 / 단지형 다세대주택 5층 이하 · 제2종 근린생활시설(옥외에 설치하는 골프연습장·안마시술소·단란주점 및 지상층에 설치하는 노래연습장은 제외) · 문화 및 집회시설 중 전시장 (너비12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한함) · 종교시설 중 종교집회장과 종교집회장 안(지하층에 한함)에 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 · 판매시설 중 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 농·축수산물 판매시설에 한함)과 기존 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우 · 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 · 창고시설(군지역), 주유소(기계식 세차설비를 포함) 및 석유판매소, 액화가수취급소·판매소, 도로료 판매소, 주차장, 교정 및 군사시설(국방·군사시설 제외), 방송통신시설, 발전시설

구분	내용
【제64조】 용도지역 안에서의 건폐율	<ul style="list-style-type: none"> · 제1종전용주거지역 : 50% · 제2종전용주거지역 : 50% · 제1종일반주거지역 : 60% · 제2종일반주거지역 : 60% · 제3종일반주거지역 : 50% · 준주거지역 : 60% · 중심상업지역 : 80% · 일반상업지역 : 70% · 준공업지역 : 70% · 자연녹지지역 : 20%
【제65조】 용도지역 안에서의 용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 제1종전용주거지역 : 80% · 제2종전용주거지역 : 120% · 제1종일반주거지역 : 200% · 제2종일반주거지역 : 250% · 제3종일반주거지역 : 300% · 준주거지역 : 500%(단, 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300%) · 중심상업지역 : 1,300% · 일반상업지역 : 1,000% · 준공업지역 : 400% · 자연녹지지역 : 80%
【제65조의2】 경제자유 구역의 용적률	<p>· 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 시행령 제11조의 2 규정에 따라 경제자유구역안에서의 건폐율 또는 용적률은 제 64조에서 정한 건폐율 또는 제65에서 정한 용적률의 100분의 150이하로 한다. 다만, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조제1항제16호의 규정에 따라 용도지역이 변경되는 경우는 제외한다.</p>
「별표2」 준주거지역과 상업지역 내 주거복합건물의 용적률 (제65조 ④항 관련)	<p>· 준주거지역 내에서 주거복합건물의 용적률(%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택연면적 10% 미만 : 500% 이하 - 주택연면적 10% 이상 ~ 20% 미만 : 480% 이하 - 주택연면적 20% 이상 ~ 30% 미만 : 460% 이하 - 주택연면적 30% 이상 ~ 40% 미만 : 440% 이하 - 주택연면적 40% 이상 ~ 50% 미만 : 420% 이하 - 주택연면적 50% 이상 ~ 60% 미만 : 400% 이하 - 주택연면적 60% 이상 ~ 70% 미만 : 380% 이하 - 주택연면적 70% 이상 ~ 80% 미만 : 330% 이하 - 주택연면적 80% 이상 ~ 90% 미만 : 300% 이하
시행규칙 【제1조】	<ul style="list-style-type: none"> · 기준용적률 : 용도지역 변경전 조례 제65조 제1항의 규정에 의한 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률 · 허용용적률 : 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 - 용도지역 변경전 용적률)×2/3 이내 · 상한용적률 : 허용용적률+[1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공 부지의 용적률)÷공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내 · 「도시개발법」에 의한 도시개발구역 및 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구에 지정된 지구단위계획구역 안에서는 기준용적률·허용용적률·상한용적률의 적용을 배제하고 당해 개발 계획이 정하는 기준에 따르도록 함

2) 인천광역시 건축조례

구분	내용
【제22조】조경면적 등	<ul style="list-style-type: none"> · 건축주는 법 제42조제1항에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축하는 경우에는 해당 대지에 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)을 확보하여야 함 - 연면적 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물 : 대지면적의 15% 이상 - 연면적 합계가 1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만인 건축물 : 대지면적의 10% 이상 - 연면적 합계가 1,000㎡미만인 건축물 : 대지면적의 5% 이상 · 조경면적의 산정 - 공지 또는 지표면으로부터 높이 2m 미만인 건축물의 옥외조경 부분의 면적은 모두 조경면적에 산입 - 온실로 전용되는 부분의 면적 및 공중의 통행에 전용되는 피로티 그밖에 유사한 것의 바닥면적은 그 2분의 1을 당해 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 조경면적에 산입 · 식수 등 조경에 필요한 조치를 하지 않는 경우 - 도매시장 또는 소매시장 - 주차전용건축물 - 건폐율 5% 이하이고 연면적 100㎡ 이하인 건축물 - 항만시설·촬영소·발전소·교정 및 군사시설의 용도
【제23조】식재 등 조경기준	<ul style="list-style-type: none"> · 대지에 설치하는 조경의 식재 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 따른다.
【제28조】대지의 분할 제한	<ul style="list-style-type: none"> · 주거지역 : 90㎡이하로 분할 할 수 없음 · 상업지역 : 150㎡이하로 분할 할 수 없음 · 공업지역 : 150㎡이하로 분할 할 수 없음 · 녹지지역 : 200㎡이하로 분할 할 수 없음 · 그 외 지역 : 60㎡ 이하
【제29조】맞벽건축	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지지역 외의 지역으로서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 한하여 건축할 수 있음 · 지구단위계획구역에서는 당해 계획구역에서 정한 건축기준을 따름
【제30조】가로구역별 건축물 높이제한	<ul style="list-style-type: none"> · 전용주거지역 안에서의 건축물의 최고높이는 2층 이하 또는 8m 이하로 함 · 예외 사항 - 1층 바닥이 지표면으로부터 0.5m 이상인 건축물로서 그 0.5m를 넘는 높이에 8m를 가산한 높이가 12m 이하인 건축물 - 지붕의 경사가 3:10 이상인 건축물로서 높이 12m 이하인 건축물 - 주택외의 용도로 쓰이는 건축물로서 11m 이하인 건축물
【제36조】공개공지 등의 확보	<ul style="list-style-type: none"> · 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 함 - 바닥면적의 합계가 5,000㎡이상 10,000㎡미만인 경우 : 5% - 바닥면적의 합계가 10,000㎡이상 30,000㎡미만인 경우 : 7% - 바닥면적의 합계가 30,000㎡이상인 경우 : 10% - 하나의 대지안에 서로 다른 용도의 건축물을 건축하는 경우에는 해당 용도별 면적 중 가장 많은 면적의 용도를 적용함 - 공개공지 또는 공개공간은 2개소 이내로 설치하며, 1개소의 면적은 최소 45㎡이상으로서 최소 길이 및 폭은 5m이상으로 함

3) 인천광역시 경관조례

구분	내용
【제6조】경관계획 수립 제안서의 처리 절차	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획의 수립을 제안하고자 하는 자는 제안서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 1. 경관계획 제안서 - 2. 경관현황분석도 - 3. 경관기본구상도 - 4. 경관계획도 및 경관시물레이션 - 5. 그 밖에 경관계획 제안의 타당성을 입증하는 서류 등
【제7조】경관계획의 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 · 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 · 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 · 야간경관 관리에 관한 사항 · 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 · 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 · 경관지구, 도시재생활성화지역, 관광특구, 산림보호구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 · 주요 경관자원의 관리를 위해 필요한 사항 · 주민참여를 통한 경관관리 방안에 관한 사항 · 경관관리의 실효성 증대를 위해 다른 법령과의 법·제도적 연계에 관한 사항 · 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
【제30조】야간 경관조명의 권장	<ul style="list-style-type: none"> · 건축위원회 심의대상 건축물 중 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 판매시설, 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상 건축물 · 공동주택을 제외한 16층이상 건축물
【제31조】야간경관조명의 설치	<ul style="list-style-type: none"> · 아래 어느 하나에 해당하는 시설물에 대하여 야간경관조명을 설치할 수 있다. · 지역의 상징적인 공공건축물, 국가와 시가 지정한 문화재 · 항만시설과 교량, 랜드마크적인 상징조형물 · 기타

4) 인천광역시 주차장설치 및 관리조례

구분	내용
【제15조】 주차장의 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> · 노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설이 차지하는 비율은 주차장 총 면적의 40%를 기준으로 하되, 지역의 주차수요 및 교통여건을 고려하여 5%의 범위 내에서 군·구조례로 달리 정할 수 있음
별표 2 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> · 부설주차장 설치대상시설물 종류 및 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 위락시설 : 70㎡당 1대 / 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원·격리병원 제외), 운동시설(골프장·골프연습장·옥외수영장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 방송국 : 100㎡당 1대 / 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」 별표1제3호 바목 및 사목은 제외), 제2종 근린생활시설, 숙박시설 : 134㎡당 1대(다만, 생활숙박시설은 호실당 1대로 함) / 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역 내 신축하는 제3호 시설물(숙박시설 제외)에 한함 : 100㎡당 1대, 단독주택(다가구주택은 제외) : 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하는 1대, 시설면적 150㎡ 초과인 경우는 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1 + { (시설면적 - 150㎡)/100㎡ }] / 다가구주택, 공동주택(주택법 시행령 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택은 포함하고, 기숙사는 제외), 업무시설 중 오피스텔 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에서 정하는 바에 따라 산정된 주차대수(주차대수가 세대당 1대에 미달하는 경우에는 세대당 1대 이상). 이 경우 다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따르며, 다가구 및 오피스텔의 경우 1가구(호실)를 1세대로 본다 / 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장 : 골프장: 1홀당 15대(홀의 수 × 15), 골프연습장: 0.7타석당 1대(타석의 수 ÷ 0.7), 옥외수영장: 정원 10명당 1대(정원/10명), 관람장: 정원 70명당 1대(정원/70명) / 수련시설, 공장(아파트형 공장은 제외), 발전시설 : 350㎡당 1대 / 창고시설 : 400㎡당 1대 / 학생용 기숙사 : 350㎡당 1대 / 그 밖의 건축물 : 200㎡당 1대